

Brochure

**WOENSELSESTRAAT 348
EINDHOVEN**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN
Vraagprijs: € 589.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer BG





Keuken BG



Slaapkamer/multifunctioneel (met eigen entree)



Woonkamer eerste verdieping



Keuken eerste verdieping





Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Badkamer tweede verdieping



Badkamer tweede verdieping



Dakterras



Tuin BG



Achtertuin BG



Straatbeeld



Omgeving

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Omschrijving perceel: Woenselsestraat 348 te Eindhoven

Uniek wonen met vele mogelijkheden – luxe, ruimte en flexibiliteit onder één dak.

Op een verrassend centrale locatie tussen winkelcentrum WoensXL en het bruisende stadscentrum staat deze moderne en bijzonder veelzijdige woning uit 2003. Een huis dat méér biedt dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Denk aan luxe, comfort en een slimme indeling die zich perfect leent voor dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of gewoon royaal wonen met extra privacy.

De woning is in 2019/2020 volledig gerenoveerd en verkeert in zeer goede staat. In 2023 is het geheel bovendien verduurzaamd (Label A+) met maar liefst 20 zonnepanelen én een accu voor energieopslag, wat zorgt voor lage energielasten en extra toekomstbestendigheid. U bent dus alvast voorbereid op het wegvallen van de salderingsregeling in de toekomst.

Wat deze woning écht uniek maakt, is de indeling: drie volwaardige woonlagen waarbij de begane grond en eerste verdieping de beschikking heeft over een eigen keuken en badkamer, de begane grond heeft twee separate voordeuren. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, voor samengestelde gezinnen of voor wie op zoek is naar een woning met aanleun- of mantelzorgmogelijkheden.

Neem gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Noemenswaardigheden:

- Energielabel A+
- Volledig gerenoveerd (2019/2020) met luxe afwerkingsniveau
- 20 zonnepanelen + energieopslagaccu (2023)
- Twee keukens en twee badkamers
- Begane grond als zelfstandige woning/werkruimte te gebruiken, met eigen entree
- Veel lichtinval in woonkamer en de keuken vanwege de grote ramen/schuifpui
- Geschikt voor aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijvigheid, mantelzorg of dubbele bewoning
- Ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- Gelegen op fietsafstand (9 min.) van het centrum van Eindhoven
- Gelegen nabij winkels, horecagelegenheden en onderwijsinstellingen
- Diverse uitvalswegen en het OV zijn gemakkelijk/snel (te voet) bereikbaar

Begane grond: **Entree;** Tegelvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, toegang tot meterkast, trapkast met aansluiting wasmachine/droger, deur naar woonkamer en vaste trap naar verdieping.

Meterkast; 11 elektriciteitsgroepen, 3x aardlekschakelaar, gas- en watermeter.

Woonkamer (± 25 m²); Laminaatvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, airco, c.a.i., toegang tot de open keuken, badkamer en dubbele hardhouten openslaande deuren naar achtertuin.

Badkamer (± 4 m²); Volledig betegeld, douchecabine, wastafel, hangend toilet.

Keuken (± 6 m²); Ruime keuken in hoekopstelling, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasmachine, oven, opstelling HR CV-ketel (huur, €34,95 p/m) (bj. 2020).

Slaapkamer 1 (Voorzijde) (± 12 m²); PVC-vloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, airco, eigen voordeur.

1^e Verdieping: **Overloop;** Voorzien van tegelvloer, toegang tot woonkamer en open keuken, toilet, en vaste trap naar tweede verdieping.

(Betonvloer)

Toilet; Volledig betegeld, hangend toilet en handwasbakje.

Woonkamer (± 31 m²); Tegelvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, airco, c.a.i., toegang tot de open keuken.

Keuken ($\pm 11 \text{ m}^2$); Ruime keuken met veel werk-, en bergruimte, granieten aanrechtblad, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasmachine, oven, dubbele hardhouten openslaande deuren naar dakterras.

Dakterras ($\pm 14 \text{ m}^2$); Voorzien van houten vlonderdelen, verlichting en stalen trap naar tuin op begane grond.

2^e Verdieping: **Overloop;** Voorzien van tegelvloer, toegang tot 3x slaapkamer en badkamer.

(Betonvloer) **Slaapkamer 2 (voorzijde) ($\pm 15 \text{ m}^2$);** PVC-tegelvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, airco.

Slaapkamer 3 (achterzijde) ($\pm 13 \text{ m}^2$); PVC-tegelvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas.

Slaapkamer 4 (voorzijde) ($\pm 7 \text{ m}^2$); PVC-tegelvloer, stucwerk wanden en gespoten plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, accu-opstelling.

Badkamer 2 (achterzijde) ($\pm 3 \text{ m}^2$); Tegelvloer, tegelwanden, gespoten plafond, inloopdouche met handdouche en regendouche voorzien van thermostaatkraan, ligbad, hangend toilet, dubbele wastafel met meubel en mechanische afzuiging.

Tuin: Gelegen op het noordwesten, voorzien van borders, siergrind, tegels, houten vlonders.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Gemeente Woensel, sectie L, nr. 4915
* Woning inhoud:	circa 611 m ³
* Woonoppervlak:	circa 156 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 2003
* Bouwaard:	Traditioneel
* Isolatie:	Dubbele HR++ beglazing, Dak-, vloer-, muurisolatie
* Energielabel:	A+ (17-12-2035)
* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Goed

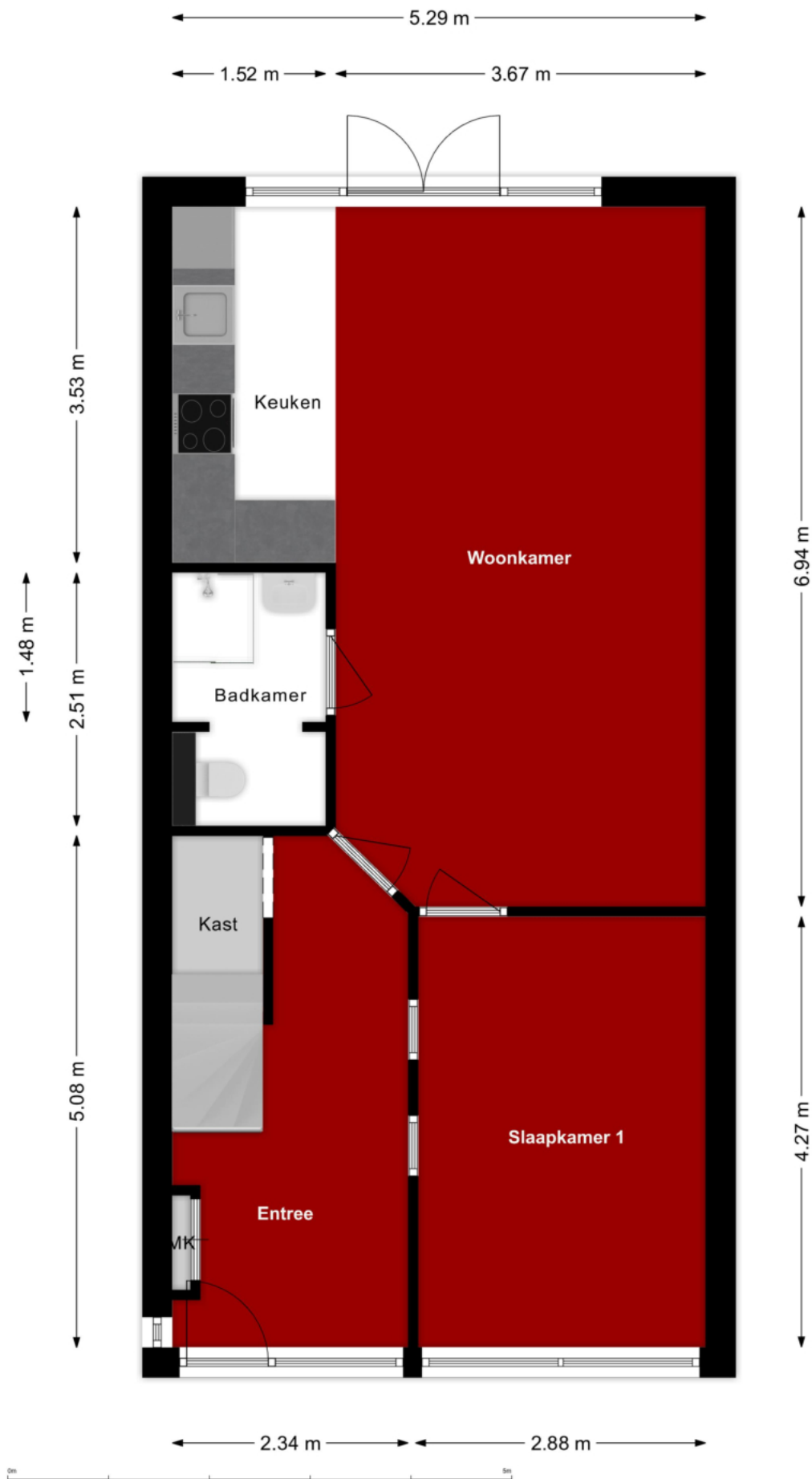
* Erfdienstbaarheden: Bouwerfdienstbaarheden

* **Vraagprijs:** € 589.000,-- k.k.

* **Oplevering:** In overleg

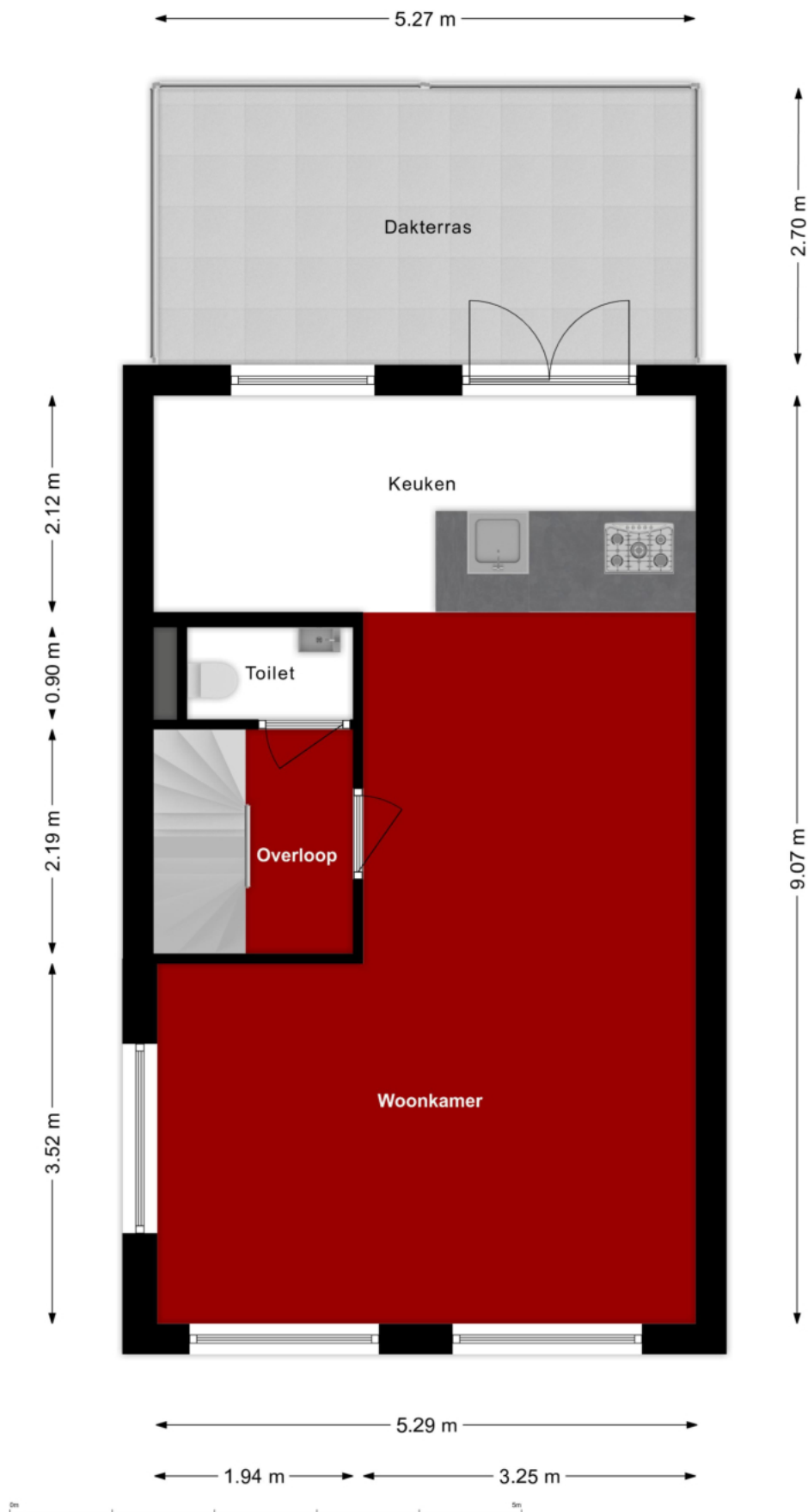
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



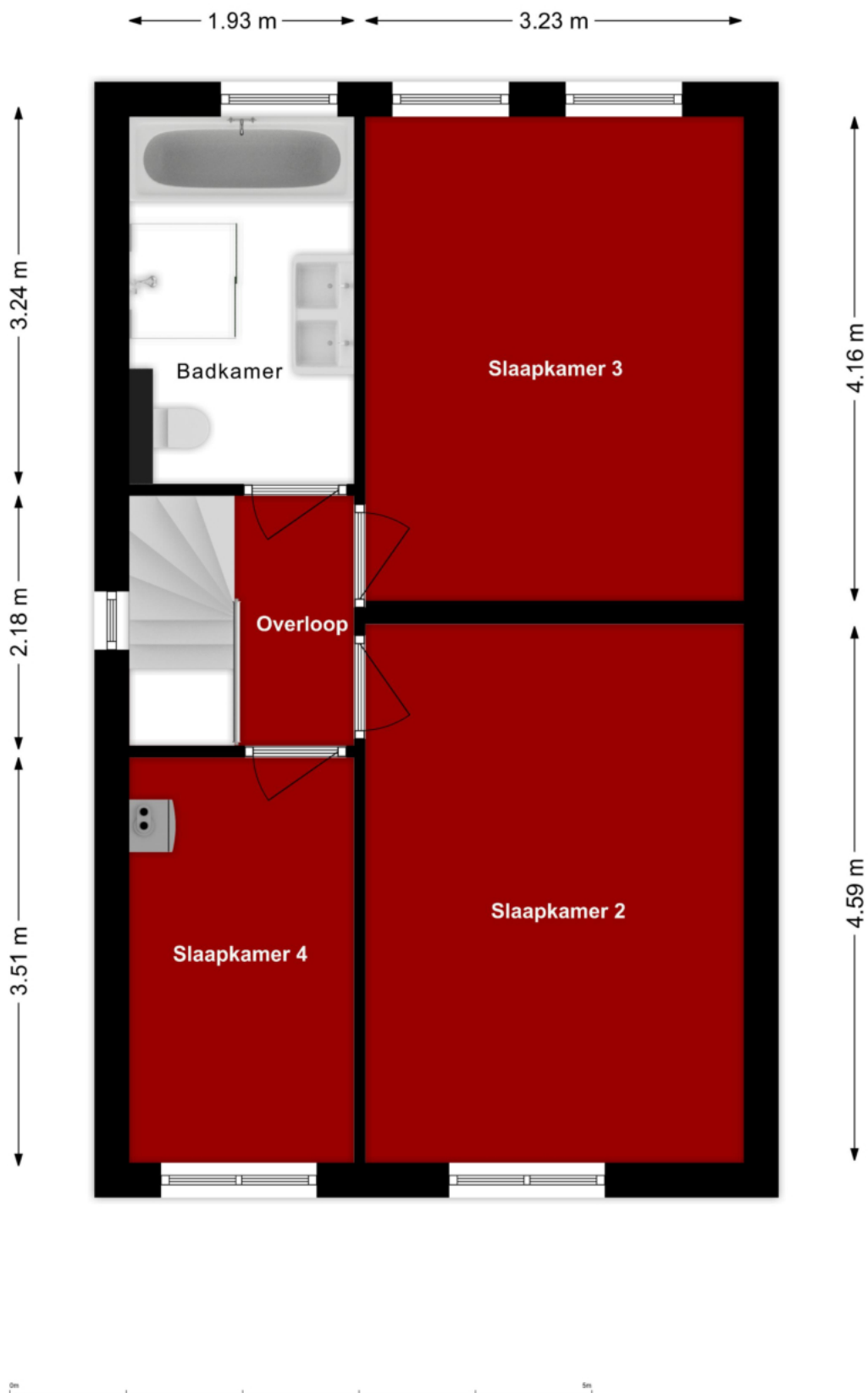
WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN
(Begane grond)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



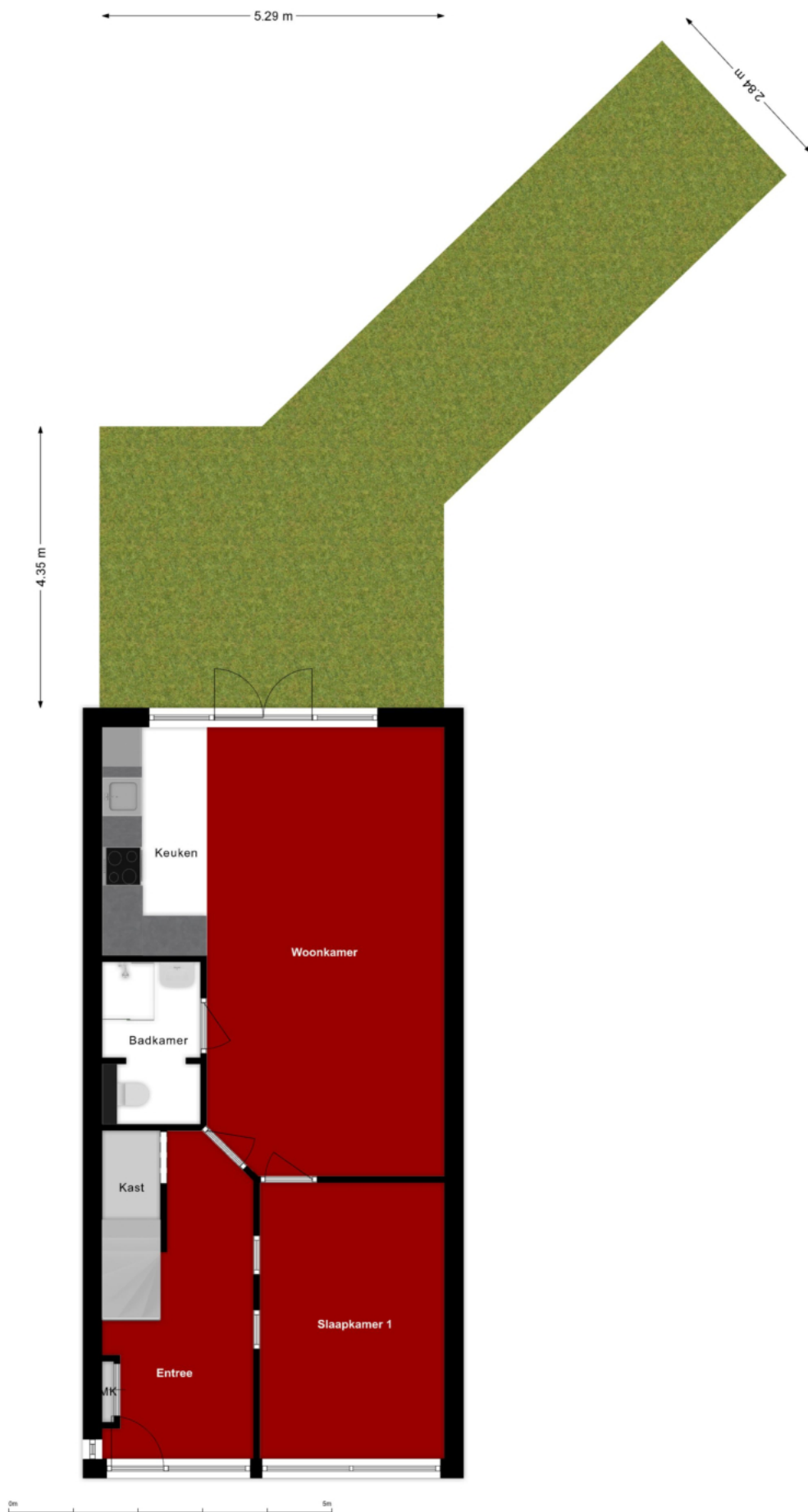
WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN (Eerste verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN
(Tweede verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN (Situatie)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

L

4915

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

WOENSELSESTRAAT 348 TE EINDHOVEN
(Kadastrale kaart)

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

